

Analiza architektoniczno-urbanistyczna ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy, ponieważ treść analizy jest jednym z głównych elementów materiału dowodowego, pozwalającym stwierdzić, czy zachodzą przesłanki do ustalenia warunków zabudowy w danej sprawie, a w dalszej perspektywie dokonać kontroli prawidłowości działania organów administracji w takim postępowaniu.

Określenie w decyzji wskaźników zabudowy, takich jak linie zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) musi znaleźć oparcie w przeprowadzonej analizie. Jeśli tak nie jest, to decyzja obciążona jest wadą skutkującą jej uchyleniem. Skoro prawodawca ustalił, że wyniki analizy stanowią załącznik do decyzji, to treść tego dokumentu powinna odzwierciedlać jasno i czytelnie efekty (wyniki) przeprowadzonej analizy, które mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zawarte w nim informacje mają też potwierdzać, że organy nie działały dowolnie, lecz w granicach prawa, a ponadto stanowią istotny element wyjaśniający i uzasadniający podstawowe motywy rozstrzygnięcia, nie tylko dla stron postępowania, ale również dla kontroli instancyjnej i sądowej.

*Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 3 lipca 2019 roku, sygn. akt: IV SA/Po 342/19*